

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

03 JUN. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Pleno en sesión de fecha:

30 SEP 2011



**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN PARCELA
SITUADA EN LA C/ SOL Y LUNA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE GRANADA.-**

ARQUITECTO:

ANTONIO LUIS MARTINEZ CANO

PROMOTOR:

MANUEL ABELLAN LECHUGA

INDICE.-

MEMORIA.-

1.-PRIMERO.-MEMORIA INFORMATIVA.-

- 1.1. INTRODUCCIÓN:
- 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU REALIZACIÓN:
- 1.3. OBJETO.
- 1.4. NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN:
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA:
- 1.6. LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-
- 1.7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENANZA DE APLICACIÓN.-
- 1.8. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA: ORDENACIÓN.
- 1.9. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.

2.- SEGUNDO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.-

MEMORIA.-

1.-PRIMERO.-MEMORIA INFORMATIVA.-

1.1. INTRODUCCIÓN:

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer la nueva alineación de la parcela resultante al introducir una calle de nueva apertura según las determinaciones recogidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación del P.G.O.U. de Granada.-

El mismo se redacta a petición de D.Manuel Abellán Lechuga con NIF: 23.630.381-J y domicilio para notificaciones en C/ San Juan nº 7, C.P 18100 de Armilla, Granada.-

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU REALIZACIÓN:

- La parcela catastral ref. nº 6725103 objeto del presente junto con la colindante y medianera de referencia catastral nº 6725129, se encuentran separados a escasos 1,40 m, de otra en la que se encuentra una edificación con uso residencial plurifamiliar de 6 plantas de altura con existencia de huecos hacia el mencionado espacio.

- De materializarse una edificación en la parcela catastral nº 6725129 colindante conforme las determinaciones urbanísticas de la Calificación de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada con tres plantas de altura (con uso compatible de Plurifamiliar), las luces rectas de los huecos de las edificaciones existentes y futuro, serían de los escasos 1,40 m.

- Por otra parte en el documento de Adaptación – Revisión del PGOU aprobado inicialmente el pasado 21 de diciembre de 2007 y publicado el 21 de enero de 2008 contempla la apertura de un vial de 6 metros entre la parcela actualmente edificada con un edificio de 6 plantas de altura y huecos hacia las parcelas colindantes, y entre la parcela catastral 6725103 objeto del presente y entre la otra colindante de referencia catastral 6725129.

Si bien, dicho documento de planeamiento a la fecha en la que se redacta el presente documento no ha obtenido la aprobación definitiva.- Es por ello que al objeto de desbloquear el expediente de solicitud de licencia municipal 7280/2007 se propone la siguiente ordenación de volúmenes:

- a) La edificabilidad que corresponde a la parcela 6725103 se materializa en la superficie señalada en los planos adjuntos a la presente memoria.-
- b) A continuación se materializa un patio con objeto de ajustarnos a las condiciones de ocupación que señala la ordenanza de zona.- Dicho patio habrá de conformarse con falsa fachada hasta una altura de tres plantas con objeto de evitar las futuras medianeras vistas del colindante.-
- c) Por último, el resto de los metros que corresponden a la parcela y que pudieran verse afectados en un futuro por la apertura de un vial permanecerán vallados y se propone su cesión, en el caso de que el Ayuntamiento los requiriese.-

1.3. OBJETO.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es decir la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, se distinguen los siguientes objetivos para un Estudio de Detalle:

1.- Completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

- **Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.-**

- *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el punto anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.-*

2.-El Estudio de Detalle en ningún caso puede:

- *Cambiar el uso urbanístico del suelo.*
- *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos y construcciones colindantes.-*

Así pues, con la ordenación de volúmenes propuesta se pretende dar salida a unas condiciones geométricas de la parcela que harían inviables su edificación sin el recurso de plantear una falsa fachada evitando así conformar un patio abierto a fachada y por otra parte al fijar las alineaciones del futuro vial se ofrece la posibilidad de llevar a efecto su cesión en un futuro, facilitando la permeabilidad de la manzana y la solución del bloque colindante que pudiera ver mermadas sus condiciones de habitabilidad al no abrirse el vial inicialmente propuesto en el Avance del PGOU – 2.005.-

Por otro lado en el caso que nos ocupa NO se incrementa el aprovechamiento urbanístico, NO se suprime suelo dotacional público, ni se afecta a su funcionalidad y NO se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos y construcciones colindantes.-

1.4. NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN:

1.4.1. **Según la legislación Urbanística.**

En la variada tipología del planeamiento urbanístico, el Estudio de Detalle constituye una destacada innovación introducida en nuestro Ordenamiento por la Ley de Reforma de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.975.-

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los PGOU para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones y rasantes y para la disposición de volúmenes. Según lo anterior y de acuerdo a la LOUA, es una **figura de planeamiento de desarrollo**, que constituye el último escalón o grado de la jerarquía del planeamiento urbanístico.-

Por otra parte el Art. 65.1 del Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/1978 de 23 de Junio), el cual resulta de aplicación con carácter supletorio de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, en lo que sea compatible con la presente ley dice:

"Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de delimitación del Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de*

comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle."

Por otra parte, los Estudios de Detalle deben de integrar en su contenido las determinaciones que le correspondan según su objeto, y no podrá exceder en su contenido de las funciones que legalmente le son propias, esto es, se trata de un instrumento de planeamiento que tiene unas funciones concretas y que por tanto presenta limitaciones.-

Así la STS 12 de Nov. de 1.984 dice que será improcedente un Estudio de Detalle que intente proyectar cualquier tipo de ordenación urbanística, por fragmentaria que sea, que corresponda a otra modalidad de planeamiento, (PGOU, Planes Parciales o Planes Especiales, etc...)

En todo caso habrán de mantenerse las determinaciones del planeamiento general sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos afectados.-

El Artículo 65 del R.P.U. establece una serie limitaciones en sus apartados 2 a 5, las cuales serán de aplicación en tanto en cuanto no contradigan lo establecido en el Art.15 de la LOUA.-

"2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Normas cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones, podrá originar aumento de volúmenes al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de predios colindantes."

En cuanto al procedimiento mediante el cual se aprueba el Estudio de Detalle el mismo se determina de acuerdo a lo establecido en los Art.32 y 33 de la LOUA, en los cuales se establece lo siguiente:

- a) Los estudios de detalle están sometidos a Aprobación Inicial y Definitiva, siendo competente para las mismas los Municipios.-
- b) En el plazo de 1 mes desde que se formula la solicitud y se adjunta la documentación que integra el Estudio de Detalle se podrá requerir para que se subsane o mejore la misma.-
- c) La Aprobación inicial del Estudio de Detalle obligará a este al sometimiento de información pública por plazo no inferior a 20 días, a contar desde el día siguiente a su publicación en el BOP y en el periódico de mayor difusión de la provincia.-
- d) Se deberá llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de detalle.-
- e) A la vista del resultado del trámite de información pública la Administración deberá resolver adoptando motivadamente alguna de las siguientes decisiones:
 - 1/ Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en los términos en que viniere formulado.
 - 2/ Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso su registro y publicación al cumplimiento de la misma.-

- 
- 3/ Aprobar definitivamente y de manera parcial el instrumento de planeamiento con deficiencias sustanciales a subsanar.-
4/ Denegar la Aprobación Definitiva del instrumento de planeamiento.-

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA:

1.5.1. *Situación.*

Los terrenos sobre los que se actúa están situados en el municipio de Granada. Los mismos lindan al Sur con la trasera de la parcela de referencia catastral 6725129 con acceso desde C/ Carmen de Icaza, al Norte con el vial de acceso denominado C/ Sol y Luna.-
La superficie total de la actuación son los 53,49 m² de la parcela.-

1.5.2. *Topografía.*

La rasante del vial es sensiblemente horizontal en sentido longitudinal.-

1.5.3. *Usos.*

Los terrenos afectados se encuentran totalmente insertos en la trama urbana y pertenecen al uso de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.-

1.5.4. *Infraestructuras.*

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle cuenta con todos los servicios e infraestructuras propios del suelo urbano consolidado, esto es, abastecimiento, saneamiento, telefonía y telecomunicaciones, suministro de electricidad y alumbrado público.-

1.6. LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-

La propiedad de los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle corresponde a D.MANUEL ABELLAN LECHUGA.-

1.7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENANZA DE APLICACIÓN.-

La ordenanza de aplicación viene recogida en el capítulo noveno del PGOU de Granada, *Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar en manzana cerrada.*

El solar en cuestión también se ve afectado por la Delimitación de Área de Transformación y Mejora de Casillas Bajas del Zaidín (ATM3), ya que se amplió el área inicial quedando el nuevo ámbito delimitado por la Avenida de Cádiz, Calle Laureado López Muñoz, Avenida de Dilar y Río Monachil, según se publicó dicha modificación en el BOP nº 237 de 15 de diciembre de 2005.

1.8. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA: ORDENACIÓN.

El presente Estudio de detalle se lleva a cabo con objeto de que mediante la ordenación de volúmenes propuesta dar salida a las condiciones geométricas de la parcela objeto del mismo, que harían inviables su edificación sin el recurso de plantear una falsa fachada, evitando así conformar un patio abierto a fachada que generase medianeras vistas y por otra parte al fijar las alineaciones del futuro vial con este ofrecimiento se facilita la posibilidad de llevar a efecto su cesión en un futuro para la apertura de un nuevo vial que haga más permeable la manzana en la

que se localiza además de hacer más factible la solución de las ventanas a medianería del bloque colindante que de darse la situación de construcción de la edificación colindante pudiera ver mermadas sus condiciones de habitabilidad.-

En cuanto a la edificabilidad permitida de la parcela actual, esta será la correspondiente a la edificabilidad permitida según el P.G.O.U:

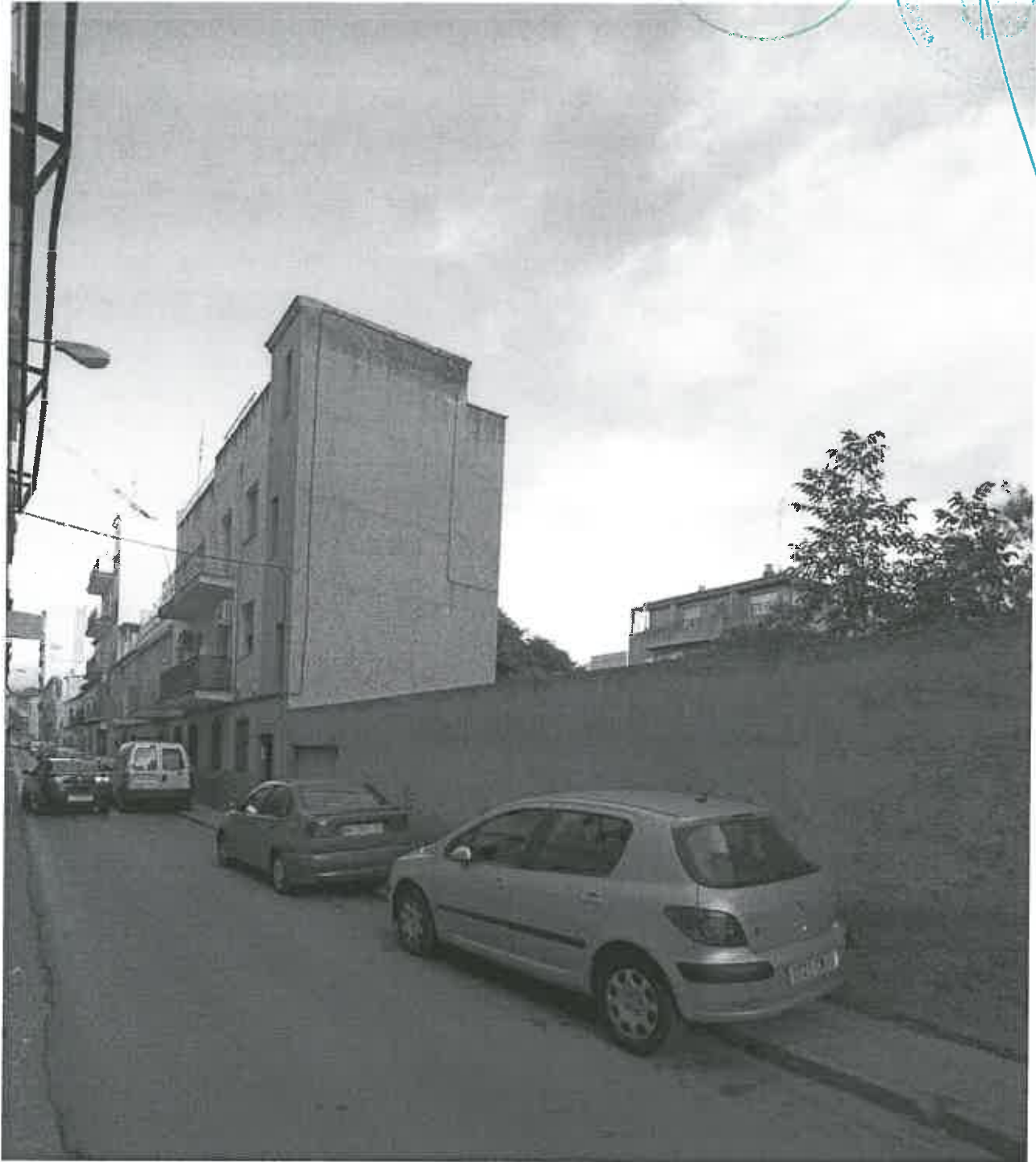
Edificabilidad permitida según P.G.O.U. : $2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Superficie de solar actual: $53,49 \text{ m}^2$

Superficie máxima construida: $53,49 \text{ m}^2 \times 2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 120,35 \text{ m}^2$

1.9. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.







2.- SEGUNDO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Los planos que se relacionan justifican, cada una de las manifestaciones editadas en esta memoria.

1. Situación, Clasificación según P.G.O.U.
2. Propuesta de nuevas alineaciones
3. Propuesta de ordenación no vinculante

En Granada, Mayo de 2.011.-
EL ARQUITECTO.-



Fdo: Antonio Luis Martínez Cano.-



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO

Oficina Virtual
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6725103VG4162F0001AK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

CL SOL Y LUNA 33

GRANADA 18007-GRANADA

USO LOCAL PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

18

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL SOL Y LUNA 33

GRANADA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

18

SUPERFICIE SUELO [m²]

39

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

03 JUN. 2011

Granada

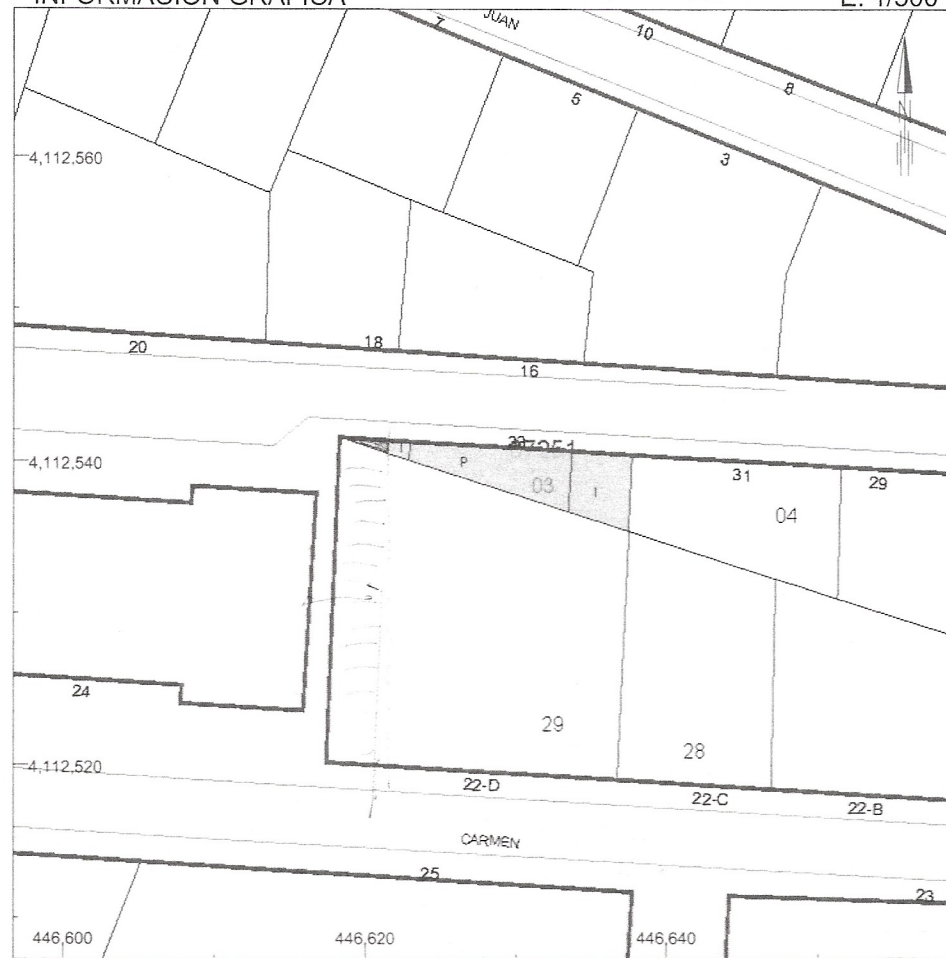
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

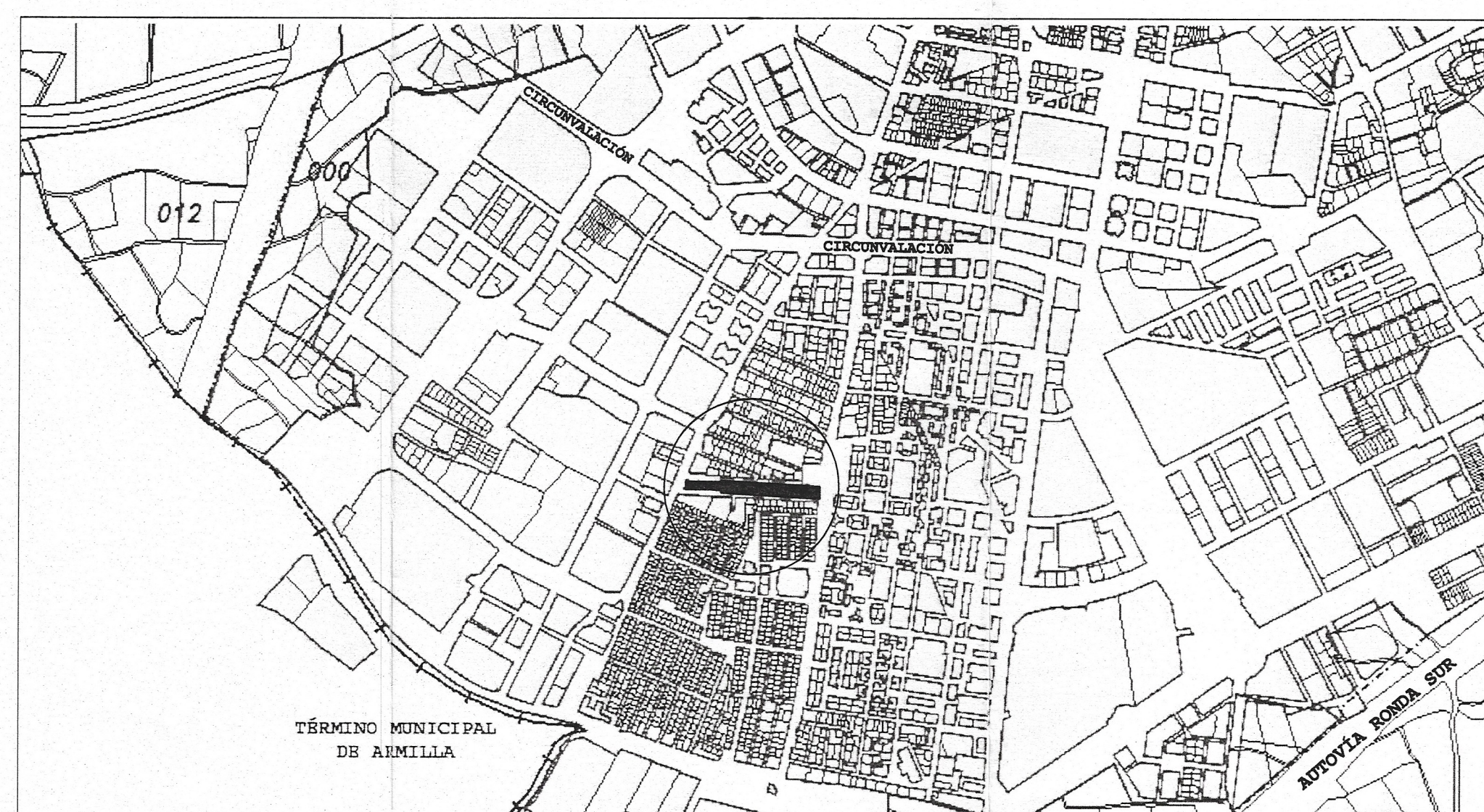
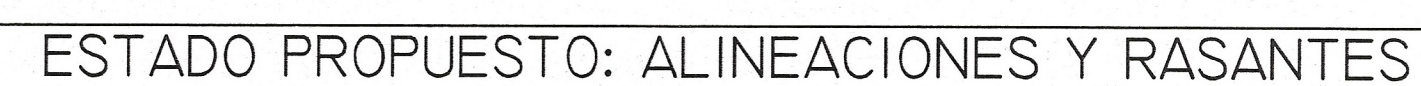
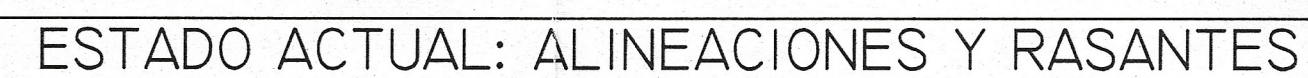
E: 1/500



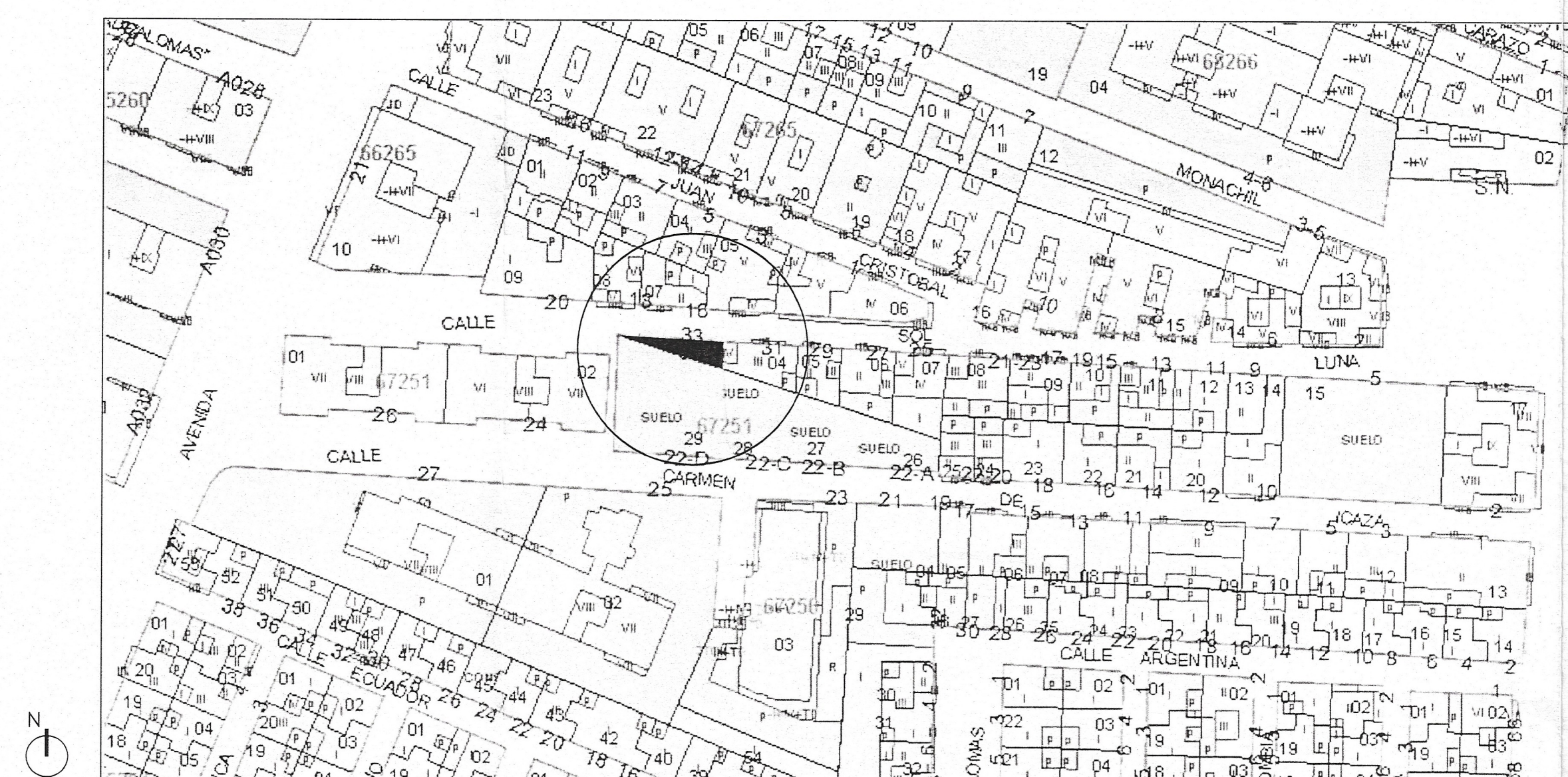
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

446,640 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 4 de Diciembre de 2007



E: 1/10.000



E: 1/1000

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

30 SEP 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
R.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

03 JUN. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

ANTONIO LUIS MARTINEZ CANO
ARQUITECTO

☐ PROMOTOR:

MANUEL ABELLAN LECHUGA

PROYECTO:

PROYECTO: _____
ESTUDIO DE DETALLE PARA
ORDENACIÓN DE VOLUMENES

— SITUACION:

SITUACION:
CALLE SOL Y LUNA,
GRANADA

FECHA: _____

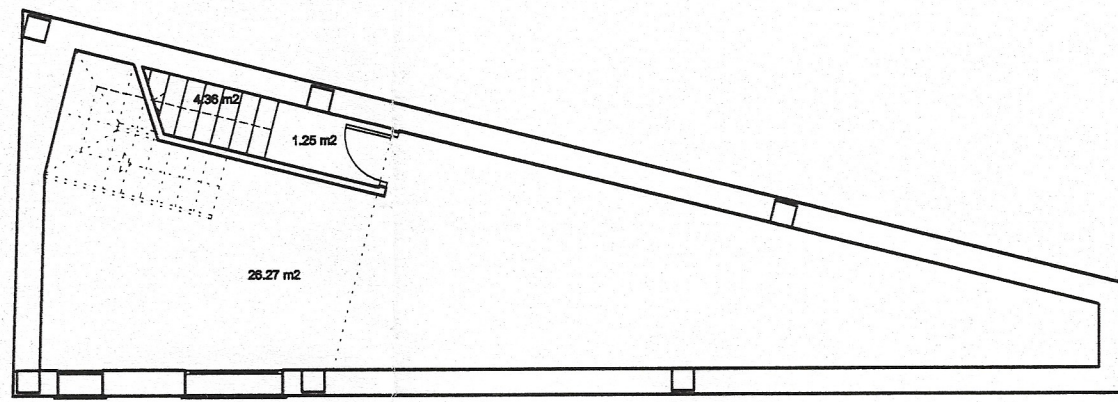
MAYO-201

ESCALA A:

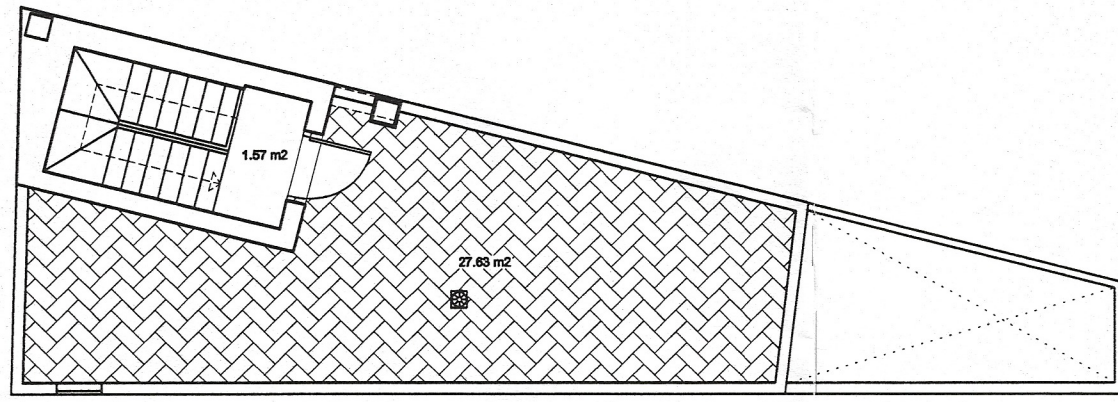
PROPUESTA DE NUEVAS ALINEACIONES

PLANO:

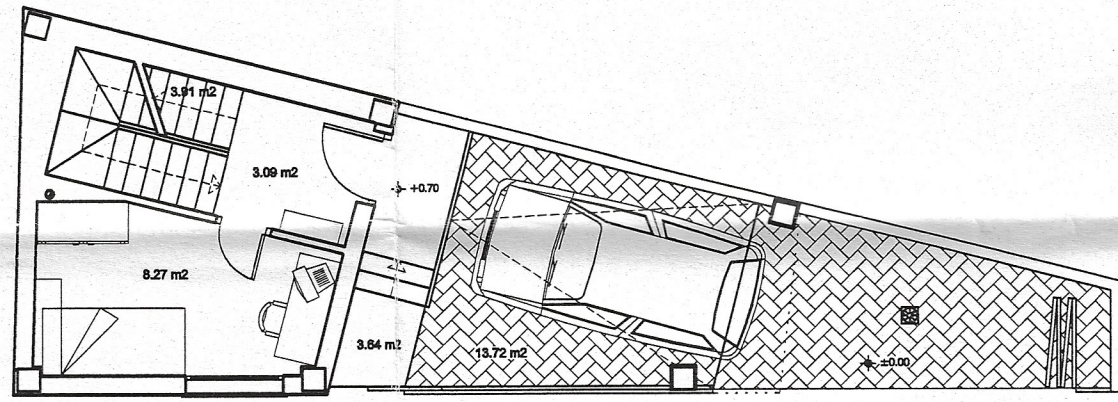
02



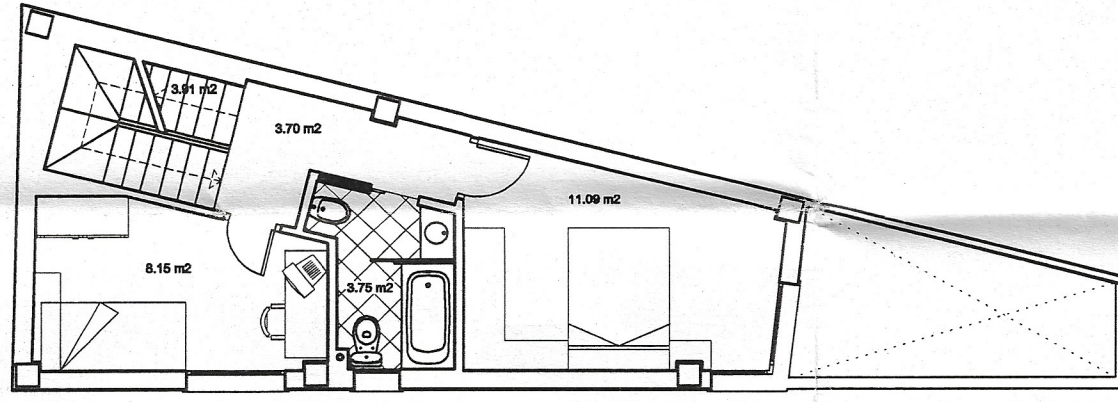
PLANTA SEMISÓTANO



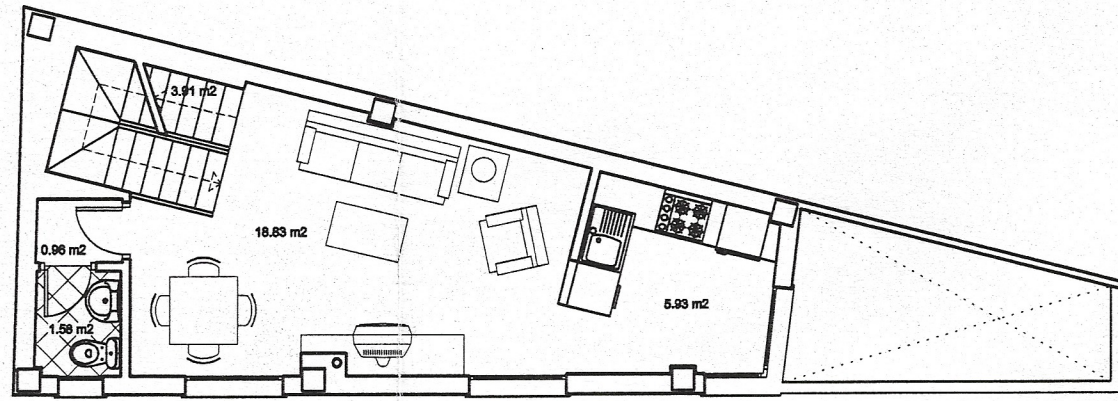
TORREÓN



PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA

PROPUESTA DE CESION 4.34 m²

PROPUESTA DE CESION 4.34 m²

PROPUESTA DE CESION 4.34 m²

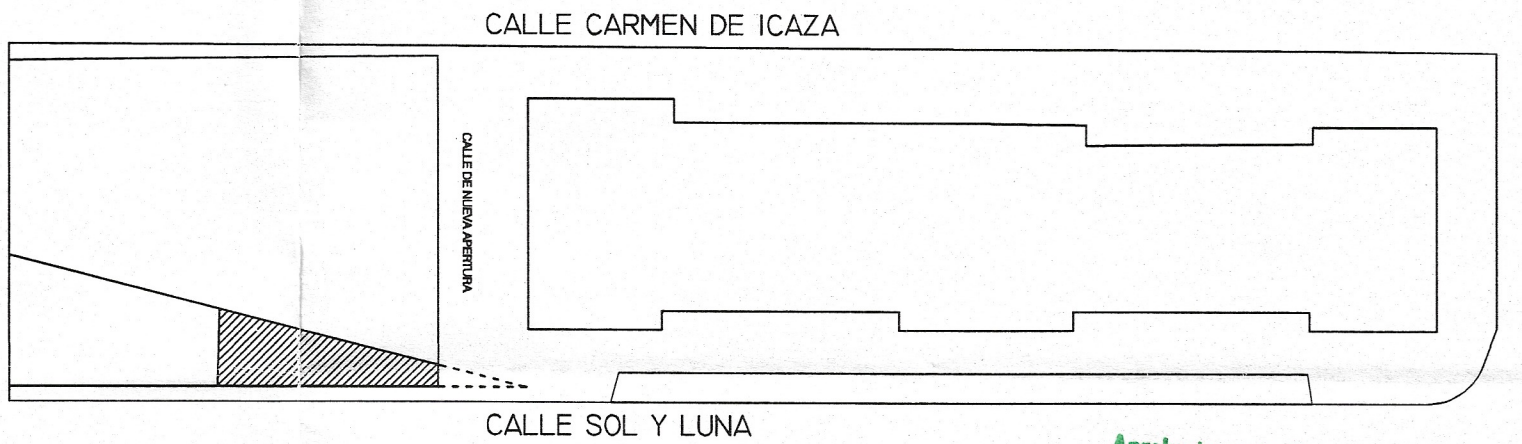
PROPUESTA DE CESION 4.34 m²

PROPUESTA DE CESION 4.34 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA	Semisótano**	40.17 m²
	Planta baja	30.71 m²
	Planta primera	40.17 m²
	Planta segunda	40.17 m²
	Torreón	9.22 m²
TOTAL		120.27 m²
SUPERFICIE PARCELA BRUTA		53.49 m²
* No computa como superficie util.		
** No computa como superficie construida.		
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL OCUPACION		
SEMISOTANO**	40.17 m²	75%
PLANTA BAJA	30.71 m²	75%
PLANTA PRIMERA	40.17 m²	75%
PLANTA SEGUNDA	40.17 m²	75%
TORREÓN	9.22 m²	17%
TOTAL	120.27 m²	
SUPERFICIE BRUTA DEL SOLAR: 53.49 m²		
SUPERFICIE NETA DEL SOLAR: 49.15 m²		
EDIFICABILIDAD 2.25 m²/m²		

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento. Llevo en sesión de fecha:

30 SEP 2011



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha:

03 JUN. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



ANTONIO LUIS MARTINEZ CANO
ARQUITECTO

PROMOTOR:

MANUEL ABELLAN LECHUGA

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARA
ORDENACIÓN DE VOLUMENES

SITUACION:

CALLE SOL Y LUNA,
GRANADA

FECHA:

MAYO-2011

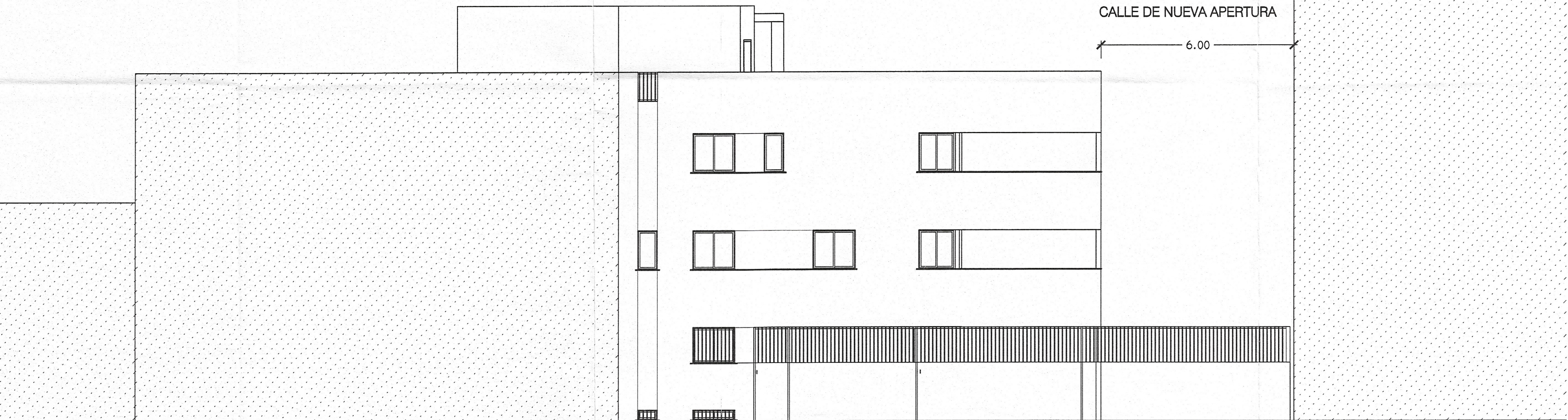
ESCALA:

1:100

PROPUESTA DE ORDENACION
NO VINCULANTE

PLANO:

03



ORDENACION DE VOLUMENES, CALLE SOL Y LUNA

E: 1/100